



SELO MÉRITO ESPECIAL ABC/ FNSH DU EDIÇÃO 2022

APRESENTAÇÃO DE PROGRAMA PARA PARTICIPAÇÃO DO SELO EMÉRITO

ÓRGÃO: DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE PORTO ALEGRE – DEMHAB

PROGRAMA: ReguLAR – Programa de Recuperação de Débitos oriundos de contratos de natureza habitacional com o DEMHAB

Em 23 de dezembro de 2021 instituiu-se, via publicação da Lei 12.934/21 – Município de Porto Alegre, reforçada pela Instrução Normativa 016/2021, o Programa de Recuperação de Débitos denominado ReguLAR, com objetivo de facilitar a quitação de débitos, regularização de contratos e quitação de financiamento de imóveis de mutuários oriundos de contratos de natureza habitacional de financiamento do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) de recursos próprios, concessões e permissões com o DEMHAB por meio de negociações. Estas ações ocorrem em parceria com Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Sul – DPE-RS, conforme Termo de Colaboração 36/2021. Esta parceria é conduzida para viabilizar a mediação imediata eficaz do processo de negociação, ofertando o profissional defensor que facilitará este processo, tirando dúvidas, ratificando as cláusulas do novo contrato, negociando junto ao mutuário.

O DEMHAB possui carteira de 107 empreendimentos, com cerca de 36 mil imóveis e destes, aproximadamente, 14 mil contratos com possibilidade de negociação por inadimplência. Mesmo os imóveis em que não há inadimplência, a nova legislação prevê possibilidade de quitação antecipada do saldo devedor e possibilidade de regularização, em casos que o mutuário registrado não é o mesmo do contrato inicial.

Para atendimento desta demanda, têm-se o prazo de execução de cinco anos, a contar de 2022, para revisão de toda a carteira, exigindo um projeto por região ou condomínio de intervenção. As etapas de manufatura da Lei Municipal, da Instrução Normativa, diagnóstico da carteira e da estratégia de intervenção, elaboração do plano de execução e dimensionamento



desta já foram realizados, de forma que estamos executando com equipe própria o programa, equipe esta que é insuficiente para a realização integral no prazo previsto. Este é o principal problema para seu desenvolvimento. Para viabilizar, então, a plena execução, desenvolveu-se um Termo de Referência para contratação de equipe especializada, que comporá e facilitará este processo, em etapa final de análise jurídica.

Ao todo, seriam 107 projetos de intervenção, uma vez que a equipe do DEMHAB, em parceria com a DPE-RS e seu ônibus de atendimento descentralizado (denominado “*Transformer*”) – onde ocorrem as mediações e outros atendimentos – vão aos territórios prestar o atendimento integral e dinâmico, com os mutuários que comparecem espontaneamente. Contudo, além de publicação no Diário Oficial de Porto Alegre, as equipes vão antes ao território de intervenção informar da ação (dia, local exato onde estarão as equipes, horários, serviços prestados) e, após, retornam para a execução.

Em termos orçamentários, informamos que ainda não foram utilizados recursos para a execução deste programa. Contudo, caso seja possível a contratação de equipe especializada para execução do programa, será necessário o aporte de R\$ 5,7 milhões até 2025, com acréscimo de, aproximadamente, R\$ 2,1 milhões anuais até a finalização do prazo do programa, conforme legislação 12.934/21, cujos recursos serão oriundos do Fundo Municipal de Habitação e Regularização Fundiária – FMHIS.

Atualmente, a equipe composta por Cíntia Dorneles (coordenadora), Caroline Gonçalves Chaves (Adjunta), Raquel Pantalião da Silva, Cristiane dos Santos Inveninato, George Robinson do Nascimento Fernandes, Osvaldo Lucas, Marcelo Reis Marroni, Carlos Alberto Linhares, Cristiano Mota Rodrigues, Eduardo Santos Bourscheidt, Luiziele Chagas da Silva, Solange Cunha de Oliveira, própria do DEMHAB, conseguiu atingir, até o momento, 367 acordos negociados (em campo e no DEMHAB), totalizando em R\$ 590.647,41 de renegociação, do total de 14 mil contratos a serem renegociados aproximadamente, totalizando 2,62% da expectativa de renegociações (principal indicador de resultado).

Dentre as diversas experiências desde a apresentação da lei supracitada, é evidente a manifestação e maior adesão dos mutuários quando das idas em campo – uma vez que são possíveis e comentes renegociações na própria sede do DEMHAB. Quando em seu território, os beneficiários denotam maior confiança e propensão ao processo de renegociação, com maiores taxas de sucesso pela equipe. Outra estratégia que tem se mostrado importante no atendimento aos mutuários refere-se à utilização de ferramentas de mensagem rápida via



SECRETARIA DE HABITAÇÃO E
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



celular para envio dos boletos, muito solicitado e eficaz no processo de adimplência, pois uma das principais dificuldades deve-se ao deslocamento até a sede do DEMHAB.

Para viabilizar toda a execução do programa, é necessário um planejamento prévio das áreas de intervenção, para onde serão designadas as equipes, considerando informações de quantitativo de mutuários com necessidade de renegociação, tipos de contrato e facilidade de acesso, de forma que todas as informações concernentes ao dia da intervenção são publicadas antecipadamente no Diário Oficial de Porto Alegre, com intuito de dar publicidade ao processo.